▶ Mietrecht

Wer trägt die Kosten für nicht verbrauchte Heizmaterialien?

| Kosten für angeschaffte, aber noch nicht verbrauchte Brennstoffe sind mangels einer entsprechenden Regelung in der Heizkostenverordnung zunächst nach dem allgemeinen und in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder einem sonst vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen. |

In die Jahresgesamtabrechnung sind nach dem BGH (13.2.20, V ZR 29/15, Abruf-Nr. 214941 unter Verweis auf BGH 17.2.12, V ZR 251/10, Abruf-Nr. 120875) alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen aufzunehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern. Damit hatte der BGH schon 2012 eine stets wiederkehrende Streitfrage entschieden.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 214941

PRAXISTIPP | Der Streit wird relevant, wenn der Eigentümer die Wohnung veräußert oder der Mieter umzieht. Da auf der Ebene der Jahresabrechnung kein Ausgleich zu finden ist, kann dieser zwischen Verkäufer und Käufer oder Vormieter und Nachmieter getroffen werden. An entsprechende Vereinbarungen sollten Sie denken.

An Vereinbarungen denken

▶ Darlehensrecht

Widerrufsrecht erlischt mit der Titulierung

| Der Darlehensnehmer eines Verbraucherdarlehensvertrags ist nach § 767 Abs. 2, § 796 Abs. 2 ZPO mit seinem nach § 495 Abs. 1, § 355 Abs. 1 und 2 BGB in der bis zum 10.6.10 geltenden Fassung bestehenden Widerrufsrecht ausgeschlossen, wenn die Bank nach Kündigung des Darlehensvertrags ihren Rückzahlungsanspruch in einem mit dem Einspruch nicht mehr anfechtbaren Vollstreckungsbescheid tituliert hat.

Der BGH wendet mit dieser Sichtweise einfache Grundregeln des Zwangsvollstreckungsrechts an (3.3.20, XI ZR 486/17, Abruf-Nr. 216856). Nach § 767 Abs. 2 ZPO können Einwendungen gegen einen durch Urteil festgestellten Anspruch nur mit der Vollstreckungsgegenklage geltend gemacht werden, wenn die Gründe, auf denen sie beruhen, erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung entstanden sind, in der Einwendungen hätten geltend gemacht werden müssen. Diese Regelung gilt nach § 795 S. 1, § 794 Nr. 4 ZPO auch für in Vollstreckungsbescheiden festgestellte Ansprüche mit der Maßgabe, dass die Gründe, auf denen die Einwendungen beruhen, nach Zustellung des Vollstreckungsbescheids entstanden sein müssen und durch Einspruch nicht mehr geltend gemacht werden können (§ 796 Abs. 2 ZPO).

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 216856

MERKE | Bei Gestaltungsrechten ist zur Beantwortung der Frage, ob deren Ausübung nach § 767 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen ist, nicht der Zeitpunkt der Gestaltungserklärung des Berechtigten maßgebend, sondern es ist auf den Zeitpunkt ihres Entstehens und der Befugnis zu ihrer Ausübung abzustellen.

Auf den richtigen Zeitpunkt kommt es an